

خلال سحور عمل على شرف وبحضور المهندس / شريف الشربيني

وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

الأربعاء 0 مارس ٢٠٢0 - فندق سميراميس إنتركونتيننتال

أولاً: أهم التحديات التي تواجه قطاع التطوير العقاري المصري

١- إحترام التعاقدات المبرمة بين الدولة و المطورين العقاريين :

- المطالبة بعدم تحميل المطورين بأية أعباء اضافية بعد التعاقد والبدء في المشروع ،بعكس ما يتم حالياً ، على سبيل المثال: فقد خاطبت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة شركات التطوير العقاري بفرض رسوم تحسين تقدر بنحو ١٥٠ جنيه للمتر على أراضي طريق القاهرة الإسكندرية الصحراوى وتلك الأراضى والمشروعات الصادر بشأنها القرار تقع فى مدينة الشيخ زايد الجديدة وسفنكس الجديدة ويتم تحصيل رسوم التحسين عن المشروعات التي تقع على بعد كيلو من عمق طريق مصر إسكندرية الصحراوى و اكدت على ضرورة سداد هذه الرسوم عن مشروعاتها القائمة أو تحت الإنشاء كشرط لإصدار القرارات الوزارية والتراخيص لمشروعاتها مع الاشارة إلى أن هذه المطالبة لم يكن منصوص عليها بأي صورة من الصور عند التعاقد .

٢- ضرورة تفعيل دور القطاع المصرفي و غير المصرفي في تمويل العقارات تحت الإنشاء :

- بالرغم من إطلاق نشاط التمويل العقاري بإصدار قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ عام ٢٠١٠ وتعديله بقانون رقم ٥٥ لعام ٢٠١٤ إلا أن نشاط التمويل العقاري لم يتعد مساهمته ١ % من إجمالي الناتج القومي المصري حتى الآن، ولا توجد مساهمة في تمويل مشروعات تحت الإنشاء أو المشروعات حديثة الإنشاء، حيث تم توجيه التمويل المذكور بالكامل إلى الوحدات مكتملة الإنشاء.
- لذا نتقدم بمقترح لتمويل الوحدات تحت الإنشاء بنظم تمويلية متوسطة الأجل إلى طويلة الأجل بفائدة ١٠ % و ذلك لتنشيط حركة القطاع وتخفيف العبء على المشتري و ليقوم المطور بدوره الحقيقي.

٣- توفير الدولة أراضي بأسعار مناسبة لإقامة مشروعات جديدة:

- بالأخص في العاصمة الإدارية و الساحل الشمالي وقد يكون نظام الشراكة هو الأفضل في الوضع الحالي للدولة و للمطورين ولكن بنسب منطقية للمطور .

٤- التفكير في شراكات خارج الصندوق بين مصر بقطاعيها الحكومي و الخاص و دول اخرى

- جهود التعاون بين مصر والسعودية لتبادل الخبرات وزيادة فرص التطوير والابتكار فى البلدين، خاصة في المجال العقاري،على سبيل المثال البحر الأحمر في الدولتين).

٥- حوافز الاستدامة :

- ضرورة تشجيع الدولة للشركات التي تطبق معايير البناء الأخضر والاستدامة من خلال تقديم حوافز للتوسع في المشروعات الخضراء والذكية مع توعية العملاء بهذه المشروعات والأنظمة للحفاظ على البيئة.

- استخدام الطول الذكية والمستدامة في المشروعات العقارية، يُحمّل المطورين قيمة إضافية تتراوح بين ٧ و ١٥% حسب نوع وحجم المشروع والتطبيقات والطول المستخدمة. لكن لابد من أن يكون هناك وعي بأن هذا احتياج ضروري، وسيحقق عوائد إيجابية للشركات والعملاء في المستقبل وعلى المدى الطويل.
- تطبيق مبادئ الإستدامة أو ما يسمى المدن المستدامة والذكية سيوفر في فاتورة الصيانة بنسبة ٣٠ إلى ٤٠، ويحسن استهلاك الكهرباء بنسبة ٥٠%، الأمر الذي ينعكس على جودة حياة وتخفيض التكلفة.

٦- ملف تصدير العقار:

- يبلغ حجم تصدير العقار طبقاً لبيانات البنك المركزي حوالي ٦٠ مليون دولار سنوياً والمتوقع أن يصل حجم تصدير العقار المصري إلى ٢٠ مليار دولار في عام ٢٠٣٠.
- في ظل توجه الحكومة والقطاع الخاص باهتمامهم الكبير لتصدير العقار والعمل على تقديم التسهيلات والحوافز الجاذبة للمستثمرين الأجانب والعاملين بالخارج لشراء العقار المصري حيث ان تصدير العقار أصبح ضرورة اقتصادية لزيادة تدفق الدولار مما يحسن قيمة الجنيه المصري.

أولاً: التسجيل

الموقف الحالي:

١. عدم امكانية تسجيل الوحدات قبل الانتهاء من تنفيذ المشروع (أو مرحلة كاملة من المشروع).
٢. صعوبة اجراءات التسجيل ومدتها بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع (تعدد الجهات المطلوبة التعامل معها لانهاء الاجراءات).

المقترحات

- تقوم جهة الولاية بانشاء صحيفة عقارية اصلية لكل وحدة طبقاً للموقع العام المعتمد محدد بها مساحة ومواصفات الوحدة.
- امكانية اعتماد العقد من جهة الولاية فور تحريره بين المطور و المشتري طبقاً للصحيفة العقارية الخاصة بالوحدة.
- فور الانتهاء من الوحدة وتحرير محضر الاستلام الخاص بها يتم اشهار عقد الوحدة وتوثيقه نهائى من مكتب السجل العيني المتواجد بجهة الولاية.

العائد:

١. تنشيط تصدير العقار في حالة البيع على الخارطة او اثناء الانشاء بسبب اعتماد العقد من جهة الولاية مما يزيد من ثقة غير المصري في اتخاذ قرار الشراء.
٢. سرعة اجراءات الاشهار بعد تسليم الوحدة وخاصة لغير المصريين.
٣. زيادة القدرة على جذب الصناديق العقارية لشراء الوحدات حيث ان من اهم شروط تلك الصناديق ان تكون الوحدة مسجلة او على الأقل عقدها معتمد من جهة الولاية.
٤. رقابة جهة الولاية على ضمان جدية المطورين وصحة مستنداتهم وخاصة في حالة تصدير العقار.

ثانياً: الصناديق العقارية

الوضع الحالي:

١. الضوابط الاستثمارية للصناديق العقارية : الزام مدير الاستثمار ببعض النسب والضوابط الاستثمارية التي تعيقه عن مزاولته نشاطه بشأن الاتقل نسبة الاصول المنتجة لعوائد عن ٧٠% من اجمالي اصول الصندوق وغيرها من الضوابط الأخرى .

ثالثاً: بعض أهم المقترحات والإستفسارات التي وردت إلينا من أعضاء الجمعية خلال اللقاء:-

١- بعض المقترحات المقدمة من الحضور خلال اللقاء

- مطلوب وضع نظام محدد يتيح للمطورين العقاريين الحصول على أراضي تتناسب مع ملاءاتهم المالية ويمنع التنافس بين المطورين على قطعة الأرض الواحدة ويمنع لجوئهم إلى سماسة العقارات .
- مطلوب سرعة وضع وسائل لمد المرافق الرئيسية لمناطق التوسعات والإمتداد للمدن الجديدة.
- برجاء النظر في الفرق بين سعر الصرف بالدولار في تاريخ سداد جدية الحجز للوحدات العقارية وبين سعر الصرف المعلن في تاريخ استكمال الدفعة المقدمة (وفقاً لقرار مجلس الإدارة رقم ١٨٥).
- المطالبة بتفعيل مبادرة جمعية المطورين العقاريين بالشراكة بين المطورين للقطاع الخاص والدولة لمشروع إسكان محدودي الدخل.
- المطالبة بتفعيل قرار زيادة مساحة الروف لغير المخالفين ليصبح ٧٥٪ بدلاً من ٢٥٪ حيث أننا قمنا بالتقديم وسداد الرسوم والمطلوب حالياً أن تقوم الأجهزة المعنية بالمعينة والتطبيق إلا أنهم لا يستجيبوا لتفعيل القرار ومنتظرين توجيهه إلى السيد الوزير .
- التمويل العقاري هام جداً ومطلوب جدا في العالم كله ، وكانت دائما وجهة نظر المطورين إن أحد المفاتيح الهامة جدا لنجاح التطوير العقاري هو التمويل العقاري ، وهو الأمر الذي يحدث في العالم بأكمله من خلال تمويل الوحدات تحت الإنشاء وليس ما يسمى بالتمويل العقاري الذي يعتمد على تمويل الوحدات تامة الصانع ، علماً بأنه لم يصدر أي قرار رسمي يمنع تمويل الوحدات تحت الإنشاء ، ونحن كمطورين عقاريين نتمنى دعم ومساندة وزارة الإسكان لدراسة إمكانية تطبيق هذا الأمر بعد الرجوع للبنوك وشركات التمويل العقاري مما سيكون له بالغ الأثر الإيجابي في حركة السوق بشكل عام .
- المطالبة بتيسير الإجراءات الخاصة بالحصول على قطع الأراضي الإدارية والتجارية المتاحة من هيئة المجتمعات العمرانية وتحديد إجراءات الحصول على قطع الأراضي لتوسيع المشاريع في القاهرة الجديدة.
- المطالبة بتخفيض الرسوم الإضافية التي يتم فرضها على جانبي الطريق الصحراوي (مصر إسكندرية الصحراوي) بقيمة ١٥٠٠ جنيه لكل متر على عمق ١٠٠ متر .
- المطالبة بوضع خطة لترسيخ مفهوم وثقافة التنسيق العقاري في القاهرة الجديدة والتي تحولت إلى قطاعات كبيرة وكثيرة منها إلى عشوائيات بالإضافة إلى إفتقار المساحات الخضراء وإفتقار أماكن الإنتظار ، حيث يتم تخصيص كل قطعة أرض للمولات التجارية دون مراعاة لإعادة رثة خضراء.

٢- بعض الأسئلة المطروحة خلال اللقاء

- متى سيتم التعديل التشريعي لقانون إتحاد الشاغلين؟
- هل هناك خطة تضعها الدولة وتنتهجها الوزارة لمواجهة الفقاعة العقارية في حال حدوثها ؟
- هل يمكن الإستعانة بمكاتب إستشارية لإصدار التراخيص لحل مشكلة نقص أعداد المهندسين بالمدن وزيادة مدن الجيل الرابع ؟
- تم بيع وحدات عقارية بنحو تريليون وربعمائة مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٤، لذا إذا قمنا بعملية حسابية بسيطة سنجد أن قيمة إنشاء الوحدات المشار إليها تقريبا في حدود ٧٠٠ مليار جنيه مما

يتطلب مواد بناء تقريبا في حدود ٦٠٪ من هذا الرقم أي ٤٠٠ مليار جنيه ، هل السوق يتحمل في الوقت الراهن أن نورد للمطورين هذه القيمة أو هذا الكم الضخم من مواد البناء لضمان عد حدوث أي تعطيل لعمليات البناء والتشييد ؟ علما بأن هذه لأرقام كانت خلال عام ٢٠٢٤ غير واضعين في الإعتبار الخادات الخاصة بعام ٢٠٢٣ ، ٢٠٢٢ وما متوقع أن يحدث من تطور جديد في حركة المبيعات خلال عامي ٢٠٢٥ و٢٠٢٦ ، فما هو تصور الوزارة حيال هذا الأمر ؟

- هل هناك إمكانية لصدور تشريع يسمح بالتعديل العقاري للوحدات تحت الإنشاء مما يخفف العبء التمويلي على الشركات لإمكانية التمويل الذاتي وتخفيف الإنذارات على مشتري الوحدات؟
- ما هي سياسة وزارة الإسكان وهيئة المجتمعات العمرانية فيما يخص إرتفاع سعر الفائدة المقررة على أراضي المطورين العقاريين ؟
- هل هناك خطة تنتهجها الوزارة بخصوص مشروع التجلي الأعظم ليصبح قبلة الحجاج لجميع الأديان ؟
- ما هي خطة وزارة الإسكان لدعم المطورين العقاريين المصريين بالرياض بشكل إيجابي وتنظيم عملية التعاون بين المطورين المصريين والسعوديين ، وكيف يمكن تشجيع المطورين والمستثمرين السعوديين للمشاركة في مشاريع بمصر ؟
- هل هناك خطة زمنية لطرح الأراضي للبيع من هيئة المجتمعات بسعر محدد (السعر المبدئي) ؟ لما سيكون لذلك من بالغ الأثر الإيجابي على المستثمر الذي عادة يقوم بعملية الشراء دون معرفة السعر النهائي.
- ما هي القطاعات المغذية لقطاع التطوير العقاري المطلوب تطويرها أو زيادة الطاقة الإنتاجية لديها حتى يزداد الإكتفاء الذاتي في مدخلات هذا القطاع ؟